



tove

Melding om vedtak

Vår ref
2015/74/49/L12

Deres ref:

Saksbehandler
Tove Aanjesen, 37 19 95 00

Dato
19.12.2018

Reguleringsplan for Fjordsenteret, gnr. 97, bnr 9 Sagesund- 2 gangs behandling

*Vedtaket kan påklages til **[Klikk her og skriv klageinstans]** . Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.*

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Med hilsen

Tove Aanjesen
Utvalgssekretær

tove

Postadresse
Postboks 38
4901 Tvedestrand
E-post: postmottak@tvedestrand.kommune.no

Besøksadresse

www.tvedestrand.kommune.no

Telefon
37 19 95 00
Telefaks
37 19 95 05

Bank
2826 07 10003
Org.nr
964965781



Tvedestrand kommune

Saksframlegg

Arkivsak: 2015/74-38

Arkiv: L12

Saksbeh: Svein Olav Dale

Dato: 21.11.2018

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
72/18	Teknikk-, plan og naturutvalg	04.12.2018
115/18	Kommunestyre	11.12.2018

Reguleringsplan for Fjordsenteret, gnr. 97, bnr 9 Sagesund- 2 gangs behandling

Saksprotokoll i Kommunestyre - 11.12.2018

Behandling

Knut Aall (SP) fremmet følgende forslag:

“Før kommunestyret kan godkjenne reguleringsplanen for Fjordsenteret, må mønehøyden på fritidsboligene reduseres i tråd med bestemmelsene i kommunedelplanen for kystsonens byggeområder. Dette begrunnes både med det høye konfliktnivået i denne saken og presedenseffekten for de 44 andre områdene i kommunedelplanen.”

Torleif Haugland (KRF) fremmet følgende forslag:

“Kommunestyret godkjenner ikke reguleringsplan for Fjordseneret, gnr. 97, bnr. 9 Sagesund, sist revidert 20.11.2018. Grunnen er vesentlig brudd på kommunedelplan for Kystsonen 2011-2023, med KDP 10 Sagesund, når det gjelder volum og mønehøyde på fritidsbebyggelse. Konfliktnivået i området er for høyt til å dispensere på disse plankravene og vil dessuten skape presedens i liknende saker.”

Avstemming:

Haugland sitt forslag: 3 stemmer og falt

Aall sitt forslag: 5 stemmer og falt

Teknikk-, plan og naturutvalgets innstilling: 17 stemmer og vedtatt

Vedtak

I medhold av PBL. §12-12 godkjenner kommunestyret reguleringsplan for Fjordsenteret, gnr.97, bnr.9 Sagesund, sist revidert 20.11.2018.

Saksprotokoll i Teknikk-, plan og naturutvalg - 04.12.2018

Behandling

Knut Aall (SP) fremmet forslag om at byggehøyde for fritidsbebyggelse reduseres fra 8,5 til 7,5 meter

Avstemming:

Aall sitt forslag: 2 stemmer og falt

Rådmannens forslag: 7 stemmer og tilrådd

Innstilling

I medhold av PBL. §12-12 godkjenner kommunestyret reguleringsplan for Fjordsenteret, gnr.97, bnr.9 Sagesund, sist revidert 20.11.2018.

Rådmannens forslag til vedtak

I medhold av PBL. §12-12 godkjenner kommunestyret reguleringsplan for Fjordsenteret, gnr.97, bnr.9 Sagesund, sist revidert 20.11.2018.

Bakgrunn for saken

Planforslaget som var til behandling i utvalgets møte den 15 mai 2018 har lagt ute til høring frem til 7.8.2018. Utvalget la ut planforslaget slik det var presentert fra forslagsstiller.

Det er kommet flere merknader og innspill til planforslaget, men ingen varsel om innsigelse fra regionale eller statlige myndigheter. Planen skulle vært behandlet i planutvalget i september, men ble trukket av tiltakshaver for å imøtekomme merknader.

Planarkitekten beskriver endringene som er gjennomført etter offentlig høring slik:

Som avtalt i vårt møte med Statens vegvesen er deres merknad nå ivaretatt ved en forhåndsgodkjenning av revidert tegningsgrunnlag, jf vår e-post datert 07.11.18 med tilbakemelding fra vegvesenet, e-post datert 20.11.18. Til denne forhåndsgodkjenningen ble det utarbeidet; lengdeprofiler av kryss, profiler og sporingskurver, alt datert 07.11.18 og er tidligere oversendt. Planforslaget trenger dermed ikke legges ut til ett nytt offentlig ettersyn før politisk sluttbehandling.

Foretatte revisjoner;

Statens vegvesen krevde at det ble regulert inn ett 6,0 meters bredt belte langs med fylkesveien som avsettes til annen veigrunn. Innenfor disse 6 meterne skal det i fremtiden kunne etableres ett fortau som vist på nedenstående prinsippsnitt;

Som følge av ovennevnte er det foretatt en del mindre grep internt i planområdet, i hovedsak i tilknytning til interne adkomstveier og parkeringsplasser. Revisjoner som er utført er følgende:

Plankart – som følge av innspill fra Statens vegvesen;

- *Det er minimum avsatt en bredde på 6,0 meter til annen veigrunn (o_A1) langs med fv 411.*
- *Parkeringsområdet (f_P1) er som følge av ovennevnte trukket litt tilbake fra fylkesveien. Det er satt krav til at parkeringsplassen skal planeres med en høyde på minimum 2,2 moh, jf ovennevnte terrengsnitt.*
- *Renovasjon (f_R1) er flyttet bort fra avkjørselen og slått sammen med et område for plassering av ny trafo (f_R/T1).*
- *Annen veigrunn – grøntanlegg (AG1) der hvor renovasjon opprinnelig var plassert.*
- *Benevnelse av hensynssonen langs med eksisterende bryggeanlegg, innenfor den østre del av planområdet, er endret fra grønnstruktur (H540_1) til friluftsliv (530_1). Bryggeanlegget skal også fungere som en allment tilgjengelig strandpromenade og da er foretatt justering av benevnelsen hensiktsmessig.*
- *Annen veigrunn – tekniske anlegg (o_A2) er utvidet til å omfatte hele fylkeskommunen sin eiendom. I praksis betyr dette at innerste del av eksisterende bryggeanlegg nå omfattes av arealbruksformålet annen veigrunn og ikke småbåtanlegg.*
- *Bussholdeplass (H1) er tatt ut. Vegvesenet ønsker at det etableres kantstopp for buss. Ett eventuelt venteskur kan etableres innenfor annen veigrunn (o_A2).*
- *Byggegrensen innenfor vestre del av N1 er trukket 10 tilbake meter mot syd i forbindelse med omlagt internveisystem. Dette medfører at planlagt bygningsmasse reduseres med ca 200 m² som igjen tilsier at parkeringskravet for næringsbebyggelsen reduseres fra 40 til 38 p-plasser.*

Bestemmelser;

- *Pkt 8.02 er omarbeidet slik at rekkefølgekravet vil gjelde ved anleggsstart for nye tiltak i planområdet.*
- *Pkt 2.03 er inntatt krav om minst to el-bil ladeplasser. Rekkefølgekravet er allerede ivaretatt ved pkt 8.01.*
- *Pkt 5.01 er justert slik at det presiseres bruk hele året.*
- *Pkt 8.08 er nytt rekkefølgekrav til at gangforbindelsen som beskrevet i pkt 5.01 skal opparbeides.*
- *Pkt 8.09 er nytt rekkefølgekrav om utarbeidelse og godkjenning av skiltplan.*

De fire sistnevnte kulepunkter er endringer som følge av innspill fra administrasjonen.

Problemstilling

Er planforslaget i samsvar med overordnede planer og forutsetninger? Er det kommet innspill og merknader som tilsier at planforslaget må revideres ytterligere før det fremlegges kommunestyret for godkjenning? Er endringene så omfattende at de betinger ny høring?

Faglige merknader/historikk

Før saken ble trukket hadde rådmannen utarbeidet en innstilling til vedtak, og tiltakshaver har i den forbindelse tatt opp følgende: (kursiv tekst)

Rekkefølgekrav – fritidsbebyggelse vs næringsbebyggelse;

Det var ingen diskusjon rundt dette når planen ble behandlet i mai før kommunen overtok planen og la den ut til høring. Det oppleves dermed som unødvendig av administrasjonen å trekke frem igjen dette tema nå.

Rådmannens merknad: Rådmannen er enig i at planutvalget ved å legge planen ut til offentlig ettersyn har akseptert at det ikke settes krav til utbyggingsrekkefølge for fritidsboligene. Det er likevel kommet innspill om dette i høringsperioden, og planutvalget har anledning til å vurdere om dette er nye opplysninger som ikke har vært vurdert tidligere. I dette tilfelle var merknadene om utbyggingsrekkefølge kjent før høringen, derfor anbefales at merknadene som kom inn i høringsrunden ikke tas til følge.

Byggehøyder – avvik fra kommunedelplanen:

Rådmannen trekker frem at planlagte byggehøyder for fritidsbebyggelsen avviker fra kommunedelplanens høydebestemmelser. Vår vurdering er at kommunedelplanens bestemmelser er krav i forhold til frittliggende fritidsbebyggelse. Det har hele tiden vært planer om å etablere ett leilighetsprosjekt på tomten. Planlagt leilighetsprosjekt er i realiteten en transformering av en del av ett tilgrensede næringsområde og det har aldri vært tema at det skal etableres frittliggende hytter innenfor området.

Å senke mønehøyde med ytterligere én meter, vil ikke gi naboene bak vesentlig bedre utsikt. De vil kun oppleve å se litt mer av himmelen, men vil fortsatt ikke kunne se horisonten. Om poenget med lavere mønehøyde er at naboene bak skal beholde sin utsikt, skulle kommunen ha nektet hele prosjektet fra starten av. Vi er av den oppfatning at vedtaket om en vesentlig volumreduksjon var i forhold til landskapsvirkningen sett fra sjøsiden. Bygningsmassen er allerede senket med én hel etasje og prosjektet er gitt en mer oppløst form, samt endret materialbruk. Dette har medført en betydelig forbedring i utseende, særlig sett fra sjøen. Ytterligere krav til redusert mønehøyde vil være i strid med tidligere vedtak som vi har forholdt oss til.» Leilighetene i 2. etasje har muligheter for å etablere en hems som ikke regnes som målbar etasje. Hemsen har plass til tv-stue og/eller soveplasser til f.eks. barn eller besøkende. Denne løsningen gir toppleilighetene det lille ekstra som gjør det attraktive for kjøpere og gir prosjektet et mangfold av løsninger, i mange forskjellige størrelser og prisklasser. Med dette håper utbygger å nå et bredere marked, og dermed oppnå et mer spennende bomiljø. I tillegg vil den valgte takvinkel være mer forenelig med opprinnelig omkringliggende bebyggelse.

Om man skulle endre taket til en slakere vinkel for å oppnå 10,0 moh, vil ikke dette bare gi dårligere økonomi i prosjektet pga tapt areal, men det vil også gjøre bygningskroppene mer monotone. Hele utbyggingen vil fremstå som mer kolossal, til tross for at den fysiske høyden faktisk er lavere. Leilighetene blir mindre spennende innvendig, og mange flere av disse vil ha nøyaktig samme størrelse som de øvrige. Mindre mangfold blant leilighetene mindre å velge mellom og markedet vil bli raskere mettet.

Avslutningsvis minner vi om at plan- og bygningsloven er en «ja-lov» (jf rundskriv H 8-15). Det er videre et lovfestet prinsipp om at det ikke skal være anledning til å ta omkamp på prinsipper som er fastlagt i tidligere plan eller vedtak, jfr. rundskriv T2-09. Tiltakshaver er av den oppfatning at hvis administrasjonen nå foreslår endringer av rekkefølge for utbyggingstakt og/eller at bebyggelsen må reduseres ytterligere i høyde vil dette være svært uheldig i forhold til forutsigbare rammebetingelser. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel og har vært på sakskartet siden starten av 2015. Det er gjort store revisjoner tidligere for å imøtekomme politiske vedtak, blant annet er bygningsvolumet allerede redusert vesentlig – fra 30 til 20 leiligheter.

Rådmannens merknad: Før planen ble lagt ut på høring i mai var ikke kravet om 7,5 m byggehøyde i kommunedelplanen lagt frem som problemstilling hverken fra tiltakshaver eller

fra administrasjonens side. Tiltakshaver skal begrunne avvik fra overordnet plan, noe som altså ikke er gjort her. En slik saksbehandlingsfeil må kommunen vurdere konsekvensene av etter høringen. Rådmannen er ikke enig i at det ikke er mulig å få en god arkitektonisk utforming med byggehøyde på 7,5 m, men støtter likevel argumentasjonen om at det ikke vil hjelpe særlig for utsikten å senke fritidsboligene fra 8,5 til 7,5 m

Om saksbehandlingen.

Etter at et planforslag er lagt til høring så er planforslaget offentlig, det vil si at kommunens plan-myndighet har anbefalt planen slik den er utformet på dette tidspunkt. Nye opplysninger i høringsperioden må vurderes, og kan medføre krav om endring av planforslaget. Merknader som var kjent fra før høringen bør ikke medføre endring.

Det er bare kommunestyret som kan godkjenne en reguleringsplan. Planutvalgets oppdrag er gjennomføre planprosessen, og sørge for at planen får en god kvalitet der hensyn til natur, miljø, landskap, sikkerhet, infrastruktur, næringsliv og bærekraftig utvikling blir best mulig ivarettatt. Vedtak som planutvalget gjør gjennom planprosessen er såkalte prosessledende vedtak som ikke kan påklages. Når planprosessen er avsluttet legger planutvalget reguleringsplanen frem for kommunestyret til avsluttende behandling. Kommunestyrets endelige planvedtak kan påklages.

Planforslaget har vært ute til offentlig høring, og med utgangspunkt i innspillene fra høringen er planen revidert slik det fremgår under bakgrunn for saken. Disse endringene er gjort for å etterkomme innspill fra høringsfasen, og rådmannen finner ikke at de gir en slik konsekvens at det er nødvendig med ny høring av planen.

Om virkning av overordnede planer:

Kommuneplanens arealdel er godkjent av kommunestyret og statlige/regionale myndigheter, og overordnet plan skal ligge til grunn for kommunens behandling. Arealbruken og byggegrenselinjene er godkjent for reguleringsområdet både på land og i sjø, og byggeforbudet i 100 meters beltet er derfor ikke lenger en aktuell spørsmålstilling som et generelt prinsipp i denne saken.

I rundskriv H 8-15 understreker lovgiver at «plan- og bygningsloven er en ja-lov. Dette innebærer at tiltakshaver som et generelt utgangspunkt har rettskrav på å få innvilget søknad om tiltak som er i tråd med regelverket, herunder også plan. Dette omtales gjerne som utbyggingsretten.» Departementets presiseringer her er et naturlig prinsipp for å sikre at godkjent planverk blir forutsigbare for de berørte. Det er også et lovfestet prinsipp at det ikke skal være anledning til å ta omkamp på prinsipper som er fastlagt i tidligere plan eller vedtak, jfr. rundskriv T2-09

I kommuneplan 2017-2029 er fastlagt at kommunedelplanen for kystsonen fra 2012 skal gjelde der ikke kommuneplanen har bestemmelser som avløser bestemmelsene i kystsoneplanen. I kommunedelplanen er det krav om maks mønehøyde på 7,5 m fra gjennomsnittlig terreng, mens det for næringsbebyggelse ikke er satt krav til høyder. Kommunestyret har dessuten gitt flere overordnede generelle føringer som planutvalget må vektlegge ved sin vurdering av reguleringsplaner. Kommuneplanen angir at:

1. I arealdelen skal det være tilstrekkelig med areal til kystnær næring
2. Det skal være høy arealutnyttelse i de områder som tas i bruk.
3. Det skal fortettes i etablerte områder der dette er mulig.
4. Det skal økonomisere med etablert infrastruktur fremfor å ta i bruk nye områder
5. Det skal prioriteres å etablere større fellesanlegg for båter fremfor å spre anleggene i flere mindre anlegg. (dette er også et prinsipp som er fremhevet fra fylkesmannens side)

Om medvirkningsprosessen

Plan og bygningsloven inneholder krav om at myndighetene må sørge for at alle berørte får god informasjon om reguleringsplanarbeidet, og gis anledning til å komme med innspill og merknader.

I dette tilfelle har det vært 2 planrunder med 2 befaringer der berørte var invitert og fikk informasjon om planens innhold. I tillegg har det vært gjennomført ordinær høring der alle plandokumenter har vært tilgjengelige både analogt og digitalt. Det har også vært særmøte med veivesenet etter høringen. Det vurderes derfor at lovens krav til medvirkningsprosess er oppfylt.

Innspill til planforslaget ved offentlig høring

7.8.2018 Brev fra fylkesmannen

Brevet vedlegges i sin helhet. Følgende gjengis her:

- Viser til Fylkesmannens uttalelse i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet, av 17.02.2015, hvor det ble pekt på potensielle utfordringer med forurenset grunn.
- Positivt at det legges vekt på å sikre allmenhetens tilgjengelighet til strandsonen.
- Fylkesmannen vil sterkt oppfordre til at det legges til rette for grønne områder, samt en mindre lekeplass for barn, innenfor planområdet.
- Fritidsboligenes estetiske utseende skiller seg fra eksisterende bebyggelse. For å bevare områdets preg, bør løsninger som gir en ny bygningsmasse som harmonerer med omgivelsene tilstrebes. Vi finner det positivt at bygningenes fasader brytes opp for å motvirke monotoni og skape variasjon.
- Kommunen bes vurdere om det bør settes bestemmelser om at en prosentvis del av parkering skal tilrettelegges for lading av el-bil.
- For å forhindre negativ avrenning til sjø, bør det legges til rette for tiltak som kan forhindre en eventuell avrenning fra land. Eventuelle opplagsområder skal ha fast dekke for å unngå forurensning til grunnen, og systemer for oppsamling og sedimentering av overvann.

Rådmannen merknader til fylkesmannens brev

Fylkesmannen har innspill til planen, men det er ikke varslet innsigelse. Det vil si at planforslaget ikke er i stor konflikt med de hensyn miljømyndighetene hos fylkesmannen er satt til å ivareta.

Fylkesmannen påpeker at det er negativt at det arkitektoniske uttrykket skiller seg fra eksisterende bebyggelse, samtidig som det er positivt at fasadene er brutt opp.

Kommunens vegnorm har foreløpig ingen krav om andel parkeringsplasser med lademulighet for el-bil, men dette vil bli tatt opp som et generelt tema i kommunen senere. Det foreslås ikke særlige krav til en prosentvis andel før det er hjemlet i prinsipper nedfelt i et mer overordnet dokument. I revidert planforslag er det bestemmelser om at det skal anlegges 2 parkeringsplasser med lading for el-bil.

Rådmannen anbefaler at planutvalget følger fylkesmannens råd når det gjelder lekeplass, og at dette tas inn som en rekkefølgebestemmelse.

13.8.2018 Brev fra Statens vegvesen

Vegvesenet oppsummerer sin konklusjon slik:

«Statens vegvesen forutsetter at det reguleres inn byggegrense langs veg som ivaretar eventuell framtidig utvikling av vegen samt drift og vedlikehold. Det er sannsynlig at byggegrense mot veg ikke kan være mindre enn 12-14 meter.

Det er ikke satt av tilstrekkelig areal til framtidig avkjørsel/ kryss, det er sannsynlig at lastebil er dimensjonerende kjøretøy.

Grunn eiet av fylkeskommunen skal reguleres til vegformål, dette må endres.»

Rådmannens merknader til vegvesenets brev

Etter høringen har tiltakshaver og kommunen vært i dialog med vegvesenet og har justert planen i tråd med vegvesenets anbefalinger, se redegjørelse gjengitt under bakgrunn for saken ovenfor.

2.8.2018 Brev underskrevet av 18 oppsittere i Sagesund v/Liv Tomter mfl.

Brevet vedlegges i sin helhet, her gjengis bare hovedpunktene.

- Minner om statlige planretningslinjer og den strenge nasjonale utbyggingspolitikken i 100 meters beltet
- Planutvalgets krav fra 2015 om nedskalering av anlegget er ikke tilstrekkelig. Høydene er bare redusert fra 13,5m til 11 m, og den totale bygningsmassen fremstår som voldsom.
- Viser til kommunedelplanen for kystsonen, og høyden blir overskredet med nær 4 meter for fritidsboligene. Ber om en reell nedskalering, særlig når det gjelder høydene.
- Det anmodes om at detaljreguleringsplanforslaget blir i tråd med kommunedelplanen.
- Alle underskrivere vurderer at den omsøkte fritidsbebyggelsen representerer en kvalifisert ulempe.
- Det vises også til hovedregelen i grannelova § 2 at «Ingen må ha, gjera eller setja i verk noko som urimeleg eller uturvande er til skade eller ulempe på granneeiendom». Tiltakshaver har en generell plikt til å gjøre det han kan for å unngå å skape urimelig ulempe for naboen.
- Stiller spørsmål ved å tillate fritidsbebyggelse så nær opp til stedbunden næring, og peker på at her vil det kunne oppstå interessekonflikter.
- Viser til at det planlagte havneanlegget og fritidsboligene ikke samsvarer med prinsippene i statlige planretningslinjer

- Det anmodes om at kommunen ikke godkjenner omsøkte høyde på fritidsbebyggelsen, alternativet fritidsbebyggelse med mønehøyde ihht kommunedelplanen og i harmoni med øvrig bebyggelse i Sagesund.
- Krever at det stilles et rekkefølgekrav som sikrer at næringsbygg bygges før eventuell fritidsbebyggelse. Anser sannsynligheten som liten for at næringsbygg noensinne vil bli bygd, dersom fritidsbebyggelsen bygges først. Fjordsenteret påpekte under befaringen i år at Fjordsenteret har meget god inntjening og økonomi.

Rådmannen merknader til brevet av 2.8.2018

I brevet er det litt faktafeil og misforståelser som må kommenteres. Høydene på fritidsbebyggelsen blir ikke overskredet med nær 4 meter. Underskriverne har da målt høyden fra sjøen, og ikke fra gjennomsnittlig terreng. Vedlagte snitt viser at høydene på fritidsbebyggelsen er planlagt 8,75 over tilstøtende terreng, det vil si 1,25 m høyere enn hva som er fastsatt i kommunedelplanen for fritidsbebyggelsen. Eksisterende bebyggelse har en høyde på 8,2 m. Det er forøvrig ikke satt noe høydekrav i kommunedelplanen for næringsbygg, og da er det den generelle høyden på 9,0 m som gjelder.

Flere av argumentene i brevet må karakteriseres som «omkamp» i forhold til prinsippene fastlagt i overordnet plan. Riktignok vil det i en reguleringsplan kunne gjøres vedtak om å fravike overordnede føringer, men det bør være basert på nye opplysninger som ikke var kjent når kommuneplanen ble vedtatt og må uansett være godt begrunnet.

Forøvrig er brygge/havneområdet godkjent av kystverket. Kystverket har et særlig ansvar for sjøtrafikk og sikkerhet, og har etter høringen bekreftet at de aksepterer planforslaget. Før selve det fysiske bryggeanlegget kan etableres må det sendes søknad til kystverket for behandling, jfr. §27 i havne og farvannsloven. Forøvrig vises til det som er skrevet om saksbehandling og virkning av overordnede planer ovenfor.

6.8.2018 Brev fra 7 oppsittere/grunneiere i Sagesund v/Julie Damsgaard Jensen

Brevet vedlegges i sin helhet, med noen hovedpunkter er gjengitt her:

- Vedtakene fattet av planutvalget 12.10.2015 var tuftet på en god balanse mellom utvikling og vern, mens det nye forslaget innebærer en for stor utbygging.
- Etterlyser vurdering og begrunnelse hvorfor ikke planene utløser krav om konsekvensvurdering.
- Risikovurderingene som er utarbeidet av forslagsstiller (s. 25 i planbeskrivelsen) samsvarer ikke med konsekvensvurderingen for utvidelse av formålsgrensen for småbåthavna i kommuneplanen (s. 82 i private arealforslag konsekvensutredninger 30.06.16).
- Ved oppdatering av kommuneplanens arealdel i 2016 leverte 107 grunneiere og huseiere felles innspill om å begrense arealet som søktes utvidet i tråd med vedtak i planutvalg 12.10.15
- Kommunen bes om å sette en begrensning for antall båtplasser som kan etableres ved båthavna av hensyn til belastning på miljøet og vannkvaliteten i bukta.
- Ber om at området sørøst i formålsgrensen for småbåthavn avsettes til manøvreringsområde for å hindre konflikt med rekreasjon på sjø og trafikk til og fra private brygger i indre del av bukta.

- Det oppleves urimelig at man skal beslaglegge et så stort område av bukta, for å løse en utfordring som er avgrenset til en kort periode på forsommeren.
- Takvinkelen på ferieleilighetene er meget bratt og medfører unødvendig høy takhøyde (utover etasjehøyden) med tanke på at bygningene gir tap av utsikt for beboere nord for Fjordsenteret.
- Veien oppleves i dag utrygg for spaserende. Vi savner informasjon om hvordan denne strekningen skal sikres for gående ved økt trafikk som følge av planen

Brevet av 1.9.2015 fra Julie Damsgaard Jensen i forbindelse med første gangs behandling vedlegges i sin helhet.

Rådmannens merknader til brevet av 6.2.2018 og 1.9.2015

Ved 1 gangs behandling ble brevet av 1.9.2015 fra Julie D. Jensen kommentert slik fra rådmannens side i saksfremlegget:

«Planområdet var gjenstand for konsekvensutredning under behandlingen av de enkelte innspill i kommuneplanprosessen i 2007. Dette ble videreført i Kommunedelplan for kystens byggeområder 2011 – 2023. Kommuneplanen er nå under revisjon, og Fjordverkstedet har i den sammenheng kommet med innspill om utvidelse av småbåthavna. Dette innspillet er utredet fra administrasjonens side, som innstiller på at en utvidelse som omsøkt kan godkjennes. Politikerne har ikke hatt saken til behandling. Rådmannen mener at konsekvensutredningene som er foretatt i kommuneplan- og kommunedelplansammenheng er tilstrekkelig til at en ikke krever konsekvensutredning i reguleringsplansammenheng. Ålegrasengen er ivarettatt ved at planområdet er lagt utenfor denne. Gyteområdene for torsk og hvitting er lokalisert til dypvannsbassenget mellom Hestøya og Sagesund. Planområdet kommer ikke i berøring med disse. For øvrig viser rådmannen til Fiskeridirektoratets innspill: "Det er ikke registrert at det finnes fiskeriinteresser eller viktige marine naturtyper som trenger spesiell beskyttelse/hensyn."»

Saksfremlegget var altså en del av beslutningsunderlaget til planutvalget når saken ble behandlet, og det er derfor ikke riktig at beslutningen om konsekvensutredning ikke er begrunnet. I forbindelse med kommuneplanen som senere ble behandlet og vedtatt i februar 2017 ble som kjent også bryggearealene i sjø redusert i forhold til forslaget fra Fjordsenteret i det første planforslaget.

Det pekes på at det ikke er samsvar med ROS-analysen i planbeskrivelsen sammenliknet med kommunens konsekvensvurdering i kommuneplanen for temaene landskap og estetikk, naturmangfold og naturmiljø, friluftsliv og folkehelse, teknisk infrastruktur, atkomst, sikkerhet og beredskap og støy og forurensning. Her har tiltakshaver konkludert med grønn sone, mens det i kommunens konsekvensvurdering er gul sone.

Risikomatrisen i planbeskrivelsen til plankonsulenten inneholder ikke temaene, landskap/naturmiljø, sikkerhet/beredskap, friluftsliv/folkehelse. Noen av temaene er likevel omhandlet andre steder i planbeskrivelsen, som for eksempel teknisk infrastruktur. Når det gjelder støy og forurensning så er det korrekt at kommunens vurdering er gul sone, mens tiltakshaver vurderer til grønn sone.

Tema som har gul sone skal ha fokus under behandling av planer og tiltak, og det skal iverksettes tiltak så langt det er mulig for å begrense ulempene konsekvensanalysen i kommuneplanen har påpekt. Rådmannen støtter at flere av temaene ikke er mye omtalt i

planbeskrivelsen, men er likevel hensyntatt i rekkefølgebestemmelsene som sikrer at tiltak ikke blir iverksatt før flere forhold er nærmere undersøkt. Det er krav til rekkefølge og godkjenning av veimyndighet når det gjelder trafikkikker atkomst, krav til undersøkelse og tiltak mot forurensning på land og i sjø, krav til godkjent tiltaksplan for oppfølging av forurensning i bunnsedimentene, krav til dokumentasjon for at styrelinjene er ivaretatt, og krav til grunnundersøkelser/geoteknisk vurderinger. Etter rådmannens vurdering er derfor hensynene ivaretatt i planen.

Når det gjelder landskap og landskapsvirkninger er prosjektet nedskalert i forhold til forrige utkast. Volumer og utforming er godt dokumentert slik at planutvalget har et godt grunnlag for å vurdere landskapsvirkningene. Rådmannen har ved arkitektfaglig medvirkning vurdert arkitektonisk utforming og volum, og kan på denne bakgrunn anbefale hovedgrepene i planforslaget.

5.8.2018 Brev fra 10 oppsittere i Sagesund v/Mie Mørner mfl.

Også dette brevet vedlegges i sin helhet, med hovedpunktene gjengitt nedenfor:

- To vesentlige mangler ved planen. 1. Risikomatrissene mangler flere essensielle punkter og 2. risikomatrissen er feiltolket når det gjelder forurensning i sjø.
- Det er ikke tatt nok hensyn til at utbygging av en småbåthavn hindrer fri ferdsel på sjøen for befolkningen i bukta.
- Fjordsenteret planlegger å fordoble sitt areal i sjøen på bekostning av Sagesunds beboere og brukere av bukta som får en sterkt redusert tilflottsrett.
- I rapport fra Niva vises det til en meget sterk forurensning av PAH (Polycyclic aromatic hydrocarbons) som kommer vesentlig fra olje, bensin, diesel søl i bukta og som er kreftfremmende og sterk forurensning av TBT (Tributyltin) , Cadmium, Bly og kvikksølv. Til tross for denne rapporten så ser vi i risikomatrissen til FS at forurensning i sjø/sedimenter blir beskrevet som av liten helserisiko for mennesker
- En liknende undersøkelse som ble gjort i Østeråbukta bør gjøres i Sagesund
- Matrissen nevner ikke den økte faren for båtulykker for brukerne av bukta.
- Utvidelsen av parkeringsplasser på landområdet til ca 60 plasser vil gi større fare på land og øke trafikken på en allerede sterkt trafikkert smal riksvei i sommerhalvåret.
- Høringsuttalelsen fra Statens Vegvesen (11.03.2015) som er lagt ved i siste høringsinnspill (saksnr 15/74) påpeker at byggegrensene til fylkesvei 411 er på 30 meter. Hvordan er det da mulig å få plass til 60 parkeringsplasser på området?
- Påvirkningen av landskapet må blir vurdert i matrissen. Høye, massive bygninger i et lite tradisjonelt kystsamfunn forringer sjarmen og ødelegger nok et lite gammelt kystsamfunn på sørlandskysten.

Rådmannens merknader til brevet av 5.8.2018.

Med en noe annen ordlyd er problemstillingene i brevet fra Mørner mfl. de samme som er gjengitt i de øvrige innspill som er kommentert fra rådmannen andre steder i saksfremlegget. Rådmannen viser derfor til det som er sagt der, men minner om at planen inneholder krav om at det skal gjennomføres undersøkelse slik underskriverne ber om, og at forurensningssituasjonen skal overvåkes. Når det gjelder byggegrense til vei er dette forholdet nå avklart med veivesenet etter den siste revisjonen som ble foretatt etter høring.

6.8.2018 Brev fra Mie Mørner (oppsitter)

- Viser til bestemmelsene i havne og farvannsloven om at loven skal legge til rette for god fremkommelighet, trygg ferdsel. Mørner viser også til grunnlovens bestemmelser om at enhver har rett til et sunt miljø. Mørner mener at næringsinteressene får disponere en uforholdsmessig stor del av sjøarealene i Sagesund

Brevet vedlegges

Rådmannens merknader til brevet av 6.8.2018

Forslaget om annen disponering av sjøarealene er omkamp om forhold som er vurdert og godkjent tidligere. Det er ikke kommet frem nye opplysninger som ikke var kjent for planmyndigheten når kommuneplanen ble vedtatt. Her ble som kjent bryggearealene redusert i forhold til Fjordsenterets forslag. Fagmyndigheten, som er kystverket, har akseptert planforslaget. Rådmannen viser forøvrig til sine øvrige merknader i saksfremlegget.

6.8.2018 Brev fra Ole I Bording (grunneier Sagesund)

Brevet vedlegges i sin helhet, med hovedpunkter gjengitt her:

- At næringsarealet må bygges ut før fritidsboligene må inn i bestemmelsene hvis det skal sikres fortsatt næringsvirksomhet i framtida.
- Fremmer forslag til bestemmelser om estetikk i bestemmelsene, og utdyper begrunnelsen nærmere med eget forslag til utforming og volum.
- Antall ferieleiligheter og størrelse må reduseres.
- I den nye delen av småbåthavna, skal det bare være tillatt å legge båter uten faste eller avtagbare motorer som går med bensin eller diesel. Det vil si robåter og seilbåter, eventuelt med elektriske hjelpemotorer og utslippssikre batterier.
- Dagens småbåthavn med flytebryggene stikkende langt ut i Sagesundsbukta gjør at det for båtfolket går mye tid med til å ro, padle og seile rundt. I mørket kan det være vanskelig å beregne beliggenheten på grunn av forvirrende lyssetting og lys på land, Det irriterer at så mange båtplasser ligger tomme så store deler av året.
- Det er godt kjent at vedvarende små utslipp av bensin, diesel, olje bunnstoff, osv. fra båter i større småbåthavner, over tid forurenser og dreper liv under anlegget.-
- Det er uklart om alle krav til parkeringsdekning skal oppfylles bare på f_P1, eller også andre steder. Hvilke parkeringskrav skal i tilfelle dekkes på f_P1?
- Formuleringen "Alle nye bygg innenfor N1 skal tilpasses eksisterende virksomhet" er uheldig, upresis og vil kunne skape vanskelige tolkningsproblemer over tid.
- Forslaget til krav om takform og takvinkler er upresist og ulogisk, og betyr, som det er utforma, egentlig at en kan velge takform og takvinkel fritt. Dette anser jeg som svært uheldig, spesielt med hensyn til flate tak.
- bestemmelsen om universell utforming må være langt strengere og mer presis enn det som er gjort.
- Lyssetting av anlegget må gjøres langt klarere enn dagens belysning.
- Hva hjelper det med geotekniske undersøkelser, godkjente tiltaksplaner og overvåkingsprogrammer for registrering av miljøgifter hvis det ikke stilles klare krav til hva som skal gjøres dersom det avdekkes forhold som krever at noe blir gjort - raskt?

Rådmannens merknader til brevet av 6.8.2018 fra Ole Bording

Rådmannen kommenterer ikke her tema som allerede er kommentert over.

Rekkefølgekravet til fritidsboligene er en politisk avveining som planutvalget har tatt stilling til ved å legge ut planforslaget til høring. Det bør komme nye opplysninger som ikke var kjent på høringstidspunktet dersom det skal endres. Ved behandlingen i 2015 anbefalte rådmannen at det ble satt krav til at næringsdelen skulle bygges ferdig før fritidsboligene, men planutvalget har vurdert dette annerledes.

Krav til lyssetting er ikke forhold som hjemles i plan og bygningsloven, men skal godkjennes etter havne og farvannsloven.

I planbeskrivelsen er det godt beskrevet hvordan området planlegges utbygd rent arkitektonisk. De rettslige styringsdokumentene til kommunen består av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse med illustrasjoner. Dersom det fremmes forslag som i for stor grad avviker fra prinsippene i planbeskrivelsen har kommunen hjemmel for å nekte slik utførelse.

Hvordan og hvor parkeringen skal gjøres er beskrevet i planbeskrivelsen og vist på vedlagte illustrasjonsplan. Veivesenets merknader til oppstillingen er hensyntatt i revidert plan etter høring.

3.8.2018 Epost fra Agder Energi Nett

For å sikre strøm til ny bebyggelse, må det settes av plass til å etablere ny nettstasjon i området. Nettstasjonen plasseres sentralt i planområdet med hensyn til effektuttak. Plassering av anlegg må gjøres i samarbeid med AEN. Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Rådmannens merknader til brevet fra AE

Er ivarettatt i revidert plan etter høring

6.8.2018 Epost fra kystverket

Kystverket motsetter seg ikke planforslaget og aksepterer at det etableres småbåthavn innenfor formålsgrensene som er angitt på plankartet.

Det kan likevel være mange mulige løsninger / alternative utforminger for småbåtanlegg innenfor rammene som reguleringsplanen gir, og etablering av tiltak vil være søknadspliktig etter havne- og farvannsloven selv om området er i tråd med vedtatt reguleringsplan. (En vedtatt reguleringsplan gir ikke fritak for søknadsbehandling etter havne- og farvannsloven.) Da planområdet grenser til bileden er det Kystverket som skal behandle søknaden etter havne- og farvannsloven, jf. hfl. § 27, 2. ledd.

Rådmannens merknader til brevet fra kystverket

Tas til etterretning

6.8.2018 Epost fra Øystein og Ragnhild Skagseth

Resyme av merknadene:

- belastningen av utliggere påvirker spesielt den etablerte delen av Sagesundbukta, mens ferieleilighetene får ingen utliggere foran seg. Dette virker urimelig og belastningen bør fordeles.
- Foreslår konkrete endringer ved endret arealbruk i sjø, og mener at man med dette forslaget vil unngå at Sagesundbukta ikke bare blir en lang stripe med utliggere.

Rådmannens merknader til brevet fra Skagseth

Rådmannen vil her understreke det som er sagt om «Virkning av overordnede planer».

6.8.2018 Brev fra Wenche Thorkildsen

Eier av Sagesundveien 111 (Sagholmen , nærmeste nabo mot vest)

Henviser til mail av 02.08.2018 , sendt av naboer til Fjordsenteret, og stiller seg 100% bak merknadene her.

Høydene på eventuell bygningsmasse må holdes så lave som mulig. Protesterer mot at utliggere vendes mot vest, og protesterer på volumet som er enormt !

Rådmannens merknader til brevet fra Thorkildsen

Se merknadene til øvrige innspill i saken.

Andre forhold

Område G1 er regulert til privat grønnstruktur. Dette er et område som også skal være tilgjengelig for allmennheten.

For å gjøre denne bestemmelsen mer utvetydig foreslår rådmannen at første setning i pkt. 5.01 i bestemmelsene endres til: «G1 er regulert til område for privat grønnstruktur som skal være tilgjengelig for allmennheten.»

og at det innføres nye rekkefølgekrav med slik ordlyd:

«Gangforbindelsen som er beskrevet i pkt. 5.01, 2 ledd skal være opparbeidet og godkjent før det innvilges brukstillatelse på ferieleiligheter.»

«Allmenn tilgjengelig strandpromenade skal skiltes i henhold til skiltplan forhåndsgodkjent av kommunen, og skiltingen gjennomføres før det gis brukstillatelse for ferieleiligheter.

Rådmannens oppsummering

I denne saken er det reist problemstillinger som ofte oppstår ved utbyggingsprosjekt nær områder med etablert bolig og fritidsbebyggelse. Merknadene kan oppsummeres i følgende hovedpunkt:

1. For stort volum og mangelfull stedstilpasning av bebyggelsen
2. Bryggeanlegg som kommer i konflikt med ferdsel og sikkerhet til sjøs.
3. Trafikksikkerheten på land blir dårligere
4. Negativ påvirkning på naturmangfold/naturverdier
5. Rekkefølgekrav fritidsboliger.

Planutvalget må her gjøre en skjønnsmessig avveining mellom næring og utbyggingerinteressene på den ene siden, og hensynet til bomiljø på andre. Denne

avveiningen kan ikke gjøres på fritt grunnlag, men må ta utgangspunkt i vedtatt planverk, overordnede føringer og planutkastet utvalget har lagt på offentlig høring.

Som det fremgår er det større motstand mot planene fra oppsittere i Sagesund enn fra statlige og regionale fagmyndigheter. Dette er også naturlig siden reguleringsplanen er hjemlet i overordnet planverk.

Tidligere vedtak

15.5.2018 TPN

Vedtak

I medhold av PBL §§ 12-10 legges forslag til detaljreguleringsplan for Fjordsenteret i Sagesund ut til offentlig ettersyn, med høringsfrist 7. august 2018.

6.10.2015 TPN

Vedtak

Før reguleringsplan for Fjordverkstedet legges ut til offentlig ettersyn må følgende endringer tas inn i plandokumentene:

Under § 8 Rekkefølgebestemmelser i Reguleringsbestemmelsene tas disse punktene inn:

- 1. Før det igangsettes gravearbeider på tomta skal det gjennomføres undersøkelser med tanke på miljøgifter. Ved eventuelle funn skal tiltaksplan utarbeides.*
- 2. Det avsettes 5 offentlige båtplasser til dagsbruk for besøkende. Båtplassene anlegges under 1. byggetrinn i utvidelse av båthavna.*
- 3. Før første byggetrinn av småbåthavna iverksettes, skal det foreligge et program for overvåking og registrering av miljøgifter i bunnsedimentene. Programmet skal godkjennes av kommunen.*
- 4. Planen må gis et rekkefølgekrav om at fritidsboligene ikke kan bygges før regulerte næringsbygg er etablert.*

Andre endringer/tilføyelser:

- Fritidshusanlegget må reduseres vesentlig både i høyde og volum, og må gis en oppløst form.*
- Båtanlegget må reduseres betydelig, til maks antall båtplasser ca. 150. Anlegget reduseres mest mot øst og syd.*
- Det må legges opp til vesentlig flere parkeringsplasser for å betjene den daglige drift av marina- og båtanlegget.*
- Høyden på parkeringshuset må vurderes.*
- Etablering av slamtømmingsmottak for fritidsbåter i forbindelse med kaianlegget.*
- Planen må redegjøre for hvordan renovasjonen er tenkt ivarettatt.*
- Den del av eiendom gnr 97 bnr 199 som er med i planen tas ut. Plangrensen i sjø justeres slik at den korresponderer med ny plangrense på land.*
- Feil i reguleringsplankartet må rettes opp: FK1 rettes til FB1.*
- Internvei til 97/199 tegnes på reguleringsplankartet. Som en konsekvens av dette utgår punkt 2.05 i Reguleringsbestemmelsene.*

Komite for plan teknikk og natur vil ha justert plan til ny behandling før den legges ut til offentlig ettersyn.

Overordnede planer/retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2017-2029

Kommunedelplan for kystsonen 2011-2023

Gjeldende regelverk på området

Plan og bygningsloven, plandelen
Havne og farvannsloven

Overordnede plandokumenter/retningslinjer

Kommuneplanens samfunnsdel.
Strategi for etablering av småbåtanlegg
Klimaplan og overordnede miljømål.

Konklusjon

Etter siste revisjon finner rådmannen å kunne anbefale at planutkastet fremlegges for kommunestyret til godkjenning

Tvedestrand, 07.08.2018
Rådmannen

Vedlegg:

Vedlegg

- 1 18_122550-2Reguleringsplan - offentlig ettersyn - Del av Sagesund - Sagesund Fjordsenteret - Tvedestrand kommune
- 2 aller siste vigdis 4 august
- 3 Innspill til forslag til reguleringsplan for Fjordsenteret i Tvedestrand kommune
- 4 Høringsinnspill til sak nr 15/74
- 5 havn og farvann og fjordsenteret
- 6 Vedrørende reguleringsplan for Fjordsenteret Sagesund - Tvedestrand kommune - Aust-Agder fylke
- 7 Fjordsenteret off ett aug 2018
- 8 Detaljreguleringsplan for Fjordsenteret
- 9 Høringsinnspill 15_74_signert Tokerud
- 10 Høringsinnspill saksnr. 15_74 Sagesund Fjordsenter 060818
- 11 Innspill: reguleringsplan
- 12 Innspill: reguleringsplan
- 13 Sak 15/74 : Detaljreguleringsplan for Fjordsenteret i Tvedestrand. Kvittering på mottak ønskes.
- 14 Vedrørende reguleringsplan for Fjordsenteret Sagesund - Tvedestrand kommune - Aust-Agder fylke
- 16 3D-bilder
- 17 Fotomontasje
- 18 Snittegninger og snittplan 11.04.18
- 19 Marinarkeologisk registrering
- 20 Illustrasjonsplan datert 12.04.18
- 21 Planbeskrivelse

- 22 Forslag til reguleringsplankart rev. 13.04.18
- 23 Forslag til reguleringsbestemmelser rev. 13.04.18

Vedlegg som ikke sendes ut